

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 35 Nikolaus-Otto-Straße

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird begrenzt

im Norden	durch die Planckstraße
im Westen	durch die Grundstücke Gemarkung Lippstadt Flur 45, Flurstücke 175, 177, 179, 181, 247, 249 und 218 sowie durch die Erwitter Straße
im Süden	durch die Grundstücke Gemarkung Lippstadt Flur 45, Flurstücke 200, 202, 204 und 239
im Osten	durch das Grundstück Gemarkung Lippstadt Flur 45, Flurstück 233

2. Bauleitplanung

2.1 *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 1980 stellt für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

2.2 *Bebauungsplan*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35 Nikolaus-Otto-Straße vom 05.05.1993 setzt hier ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung fest.

3. Ausgangssituation und Planungsziel

Die Firma Wirichs Baumarkt in Lippstadt, Planckstraße, beabsichtigt, ihre Verkaufsflächen zu erweitern. Das Grundstück ist als Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung Baumarkt, mit einer max. Verkaufsfläche von 4.500 qm im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt. Eine umfangreiche Erweiterung wäre nur auf Kosten der zur Planckstraße hin vorgelagerten, festgesetzten Stellplatzanlagen möglich. Da der überwiegende Kundenkreis den Baumarkt mit dem Pkw aufsucht, kann auf diese Stellplätze nicht verzichtet werden.

Infolge der Verlagerung des Betriebes Jürgenhake und der Übernahme des Grundstückes durch die Stadt wurde seitens der o. g. Firma angefragt, ob hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche denkbar wäre. Diese setzt voraus, dass der Bebauungsplan geändert und großflächige Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden.

Um dem Handelsbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wurde bei der Bezirksregierung die beabsichtigten Änderungen der Bauleitpläne vorgetragen. Da jedoch die gesamte stadt eigene Fläche von der Firma Wirichs nicht benötigt wird, hat für die Restfläche ein Lebensmittelmarkt sein Interesse bekundet.

Mit Rücksicht auf die schwierige Vermarktung des stadteigenen Grundstückes und die Erweiterungsabsichten des bereits vorhandenen Baumarktes, hat die Bezirksre-

gierung in Vorgesprächen beiden geplanten Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich zugestimmt.

4. Festsetzungen

Im Änderungsbebauungsplan ist für die Erweiterung des Baumarktes ein Sondergebiet festgesetzt, mit der Nutzungszuweisung 'Baumarkt' und einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 7.000 qm, weiterhin ein Sondergebiet 'Verbrauchermarkt' mit einer Begrenzung auf 800 qm Verkaufsfläche. Stellplatzflächen sind zwischen der Planckstraße und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Aufgrund des Störungsgrades ist gegenüber den Freiraumflächen der Wohnhausgrundstücke an der Erwitter Straße eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,50 m festgesetzt. Zur Abschirmung ist darüber hinaus eine dicht bepflanzte Grünfläche vorgesehen.

Die Anlieferung soll zum einen über die Planckstraße, zum anderen über die Erwitter Straße erfolgen. Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, ist für beide Einzelhandelsnutzer eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit gesichert.

Lippstadt, den 11.08.1994

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.